

和平区 01-03 单元劝业场地区
控制性详细规划修编

目录

一、	现状概况	1
(一)	修编范围及区位	1
(二)	现状用地情况	1
(三)	现状建设情况	2
(四)	已批在建、待建项目情况	2
二、	现行规划情况	2
(一)	现行上位规划	2
(二)	现行相关规划	3
(三)	现行控制性详细规划	3
三、	修编依据	4
(一)	修编依据的相关法律、法规和标准、规范	4
(二)	修编依据的相关政策	4
(三)	修编依据的相关规划	5
四、	修编必要性回顾	5
(一)	工作进展	5
(二)	修编必要性论证简述	6
五、	控规修编方案	7
(一)	规划定位和规划结构	8
(二)	单元总体控制	9
(三)	商业服务业设施用地	9
(四)	居住用地	10

(五) 公共管理与公共服务设施用地	11
(六) 绿地与广场用地	12
(七) 道路交通运输规划	13
(八) 市政基础设施规划	16
(九) 海绵城市	19
六、 修编方案论证	20
(一) 修编前后用地分析	20
(二) 公共服务设施分析	21
(三) 道路交通运输规划及交通影响分析	23
(四) 市政基础设施承载力核算	25
(五) 公共安全设施要求	27
七、 规划执行	28
八、 结论	29

一、现状概况

（一）修编范围及区位

和平区 01-03 单元位于天津市中心劝业场地区，毗邻内环线南京路，三面与历史文化街区相接，属劝业场街社会管理。四至范围：北至新华路、长春道、辽宁路，东至哈尔滨道，南至南京路，西至四平东道，总用地面积 55.10 公顷。

（二）现状用地情况

本单元内现状用地主要包含居住用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地、绿地及广场用地、道路与交通设施用地、公用设施用地及空地，单元整体建成度较高。

其中，商业服务业设施用地比例为 21.2%，集中于滨江道两侧线性布局，空间发展受限，以上世纪 90 年代后建成的多层综合商场和大型购物中心为主，业态类型单一，难以满足日益增长的新的体验消费需求。居住用地比例为 40.0%，大部分为低层住宅建筑，少部分为多层、高层住宅建筑。公共管理与公共服务设施用地比例为 5.4%，主要以中小学为主。道路与交通设施用地比例为 25.9%，属典型的窄街密路网地区。现状绿地及广场用地比例为 0.7%。公用设施用地比例为 0.2%。空地比例为 6.6%，均为已批在建、已批待建和正在整理中的用地。

（三）现状建设情况

本单元内，现状总建筑面积 85.68 万平方米。其中，商业建筑总规模为 40.82 万平方米，多为大型商场，主要沿滨江道两侧分布。住宅建筑总规模 40.60 万平方米。其中，1 至 3 层的低层住宅建筑达 50% 以上。其余以多层、高层居住小区为主。

低层住宅是构成地区整体肌理和风貌的主要建筑，具有一定的保留价值，其中不乏文保单位及历史风貌建筑。但该类建筑年代久远，经历长期多户混居、杂居等超负荷使用，加之产权情况复杂导致维护主体不清晰，部分建筑的结构、建筑设施已经难以满足使用要求。

（四）已批在建、待建项目情况

本单元内存在已出让地块。山东路与哈密道交叉口地块为和平区 2017-2019 年棚改地块，已完成房屋征收。南京路与长春道交叉口地块为和平区城市更新地块。

二、 现行规划情况

（一）现行上位规划

本单元控制性详细规划修编依据上位规划《天津市城市总体规划》（2005-2020 年）和《天津市国土空间总体规划》（2021-2035 年）（征求意见稿）编制。结合《过渡期总体规划管理一张图》、《天津市土地利用总体规划》（2015-2020 年），本单元位于城镇开发边界内，是现状城镇建设用地。

（二）现行相关规划

本单元位于十四片历史文化街区外，三面与历史文化街区相接。对接编制中的《天津市历史文化名城保护规划》（2020-2035 年）（征求意见稿），满足该规划的相关要求。

本单元控制性详细规划修编充分结合《天津市教育设施布局规划》（2018-2035 年）、《天津市医疗卫生机构布局规划》（2015-2035 年）（2019 年修订）、《天津市商业布局规划》（2011-2020 年）和《天津市公共体育设施布局规划》（2020-2035 年）阶段成果等市级专项规划，满足上述规划的相关要求。

（三）现行控制性详细规划

01-03 单元现行控规总用地面积 55.10 公顷。规划建筑总量控制在 213.86 万平方米，无规划人口。

现行控制性详细规划于 2012 年正式批复，受限于过去“大拆大建”的传统思路，拟对该地区进行一系列改造，包括：拓宽原有道路红线、增大转弯半径以满足小汽车通行需求；拟将居民整体迁出，通过高强度商业服务业开发平衡拆迁成本，建成城市单一功能的商业中心；拟拆除大量多层、高层住宅建筑，沿哈密道西侧建设一条 80 米宽直通海河的绿轴，为城市中心增加公共空间。

三、 修编依据

（一）修编依据的相关法律、法规和标准、规范

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 2、《天津市城乡规划条例》（2019年修正）；
- 3、《天津市绿化条例》（2018年修正）；
- 4、《天津市控制性详细规划管理规定（试行）》（2018年）；
- 5、《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》（2019年）；
- 6、《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018年）；
- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 8、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 9、《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）；
- 10、其他相关法律、法规和标准、规范等。

（二）修编依据的相关政策

- 1、《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》（津政办规〔2021〕10号）；
- 2、《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新规划、土地、调查登记管理实施细则（试行）》（津规资设计发〔2021〕258号）；
- 3、国家及天津市其他有关政策。

（三）修编依据的相关规划

- 1、《天津市城市总体规划》（2005-2020年）；
- 2、《天津市土地利用总体规划》（2015-2020年）；
- 3、《天津市国土空间发展战略》（2020年）；
- 4、《天津市中心城区控制性详细规划》（2012年）；
- 5、《天津市十四片历史文化街区保护规划》（2012年）；
- 6、《天津市商业布局规划》（2011-2020 年）；
- 7、《天津市教育设施布局规划》（2018-2035 年）；
- 8、《天津市医疗卫生机构布局规划》（2015-2035 年）（2019 年修订）；
- 9、《中心商业区劝业场地区城市设计》；
- 10、其他已批相关规划。

四、 修编必要性回顾

（一）工作进展

2021 年初，为落实天津市第二批城市设计试点项目《中心商业区劝业场地区城市设计》，加快推进劝业场地区城市更新进度，对该地区控制性详细规划进行了实施评估和修编必要性论证。2021 年 5 月，市政府作出批示，同意由和平区人民政府组织开展控规修编方案编制工作。

（二）修编必要性论证简述

《天津市城乡规划条例》（2019 年修正）中 第三十条 规定“有下列情形之一的，组织编制机关可以按照规定的权限和程序对控制性详细规划进行修改：

（一）因总体规划发生变化；

（二）市政基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要，且不具备更新条件；

（三）因实施国家、本市重点建设项目需要修改；

（四）因经济社会发展和公共利益需要，组织编制机关认为确需修改。”

对照上述规定，本单元现行控规：

（1）拟拆除大量现状低层居住建筑，包括大量现状公共服务设施，未能充分利用现有建筑及公共服务设施，与当前城市建设中“在保护中发展，在发展中保护”的理念不符，与《天津市教育设施布局规划》（2018-2035 年）中保留该地区现状教育设施的要求不符。

（2）为践行新发展理念和维护公共利益需要，组织编制机关认为确需修改。

同时，《市规划和自然资源局贯彻落实〈关于进一步加强规划和土地管理工作意见〉有关措施的通知》（津规自业发〔2020〕42 号）中第（四）条 规范管理程序 第 2 点 控规修编 对控规修编的情形有如下规定：

“批准五年及以上的控规，区政府可组织进行实施评估，实施评

估结果征求市级或区级行业主管部门意见，报市规划和自然资源局审核，市规划和自然资源局审核同意后，由区政府与市规划和自然资源局联合报市政府开展控规修编工作。市政府同意的，由区政府组织编制控规修编方案，并按照控规编制审批程序报批。

控规批准时间不足五年，但因国土空间总体规划、重点地区城市设计等上位规划变化的可进行控规修编。”

对照上述规定，本单元现行控规：

（1）已批准五年以上，经评估在用地构成、建设规模、空间结构、道路红线等方面实施程度较低，实施动力不足，规划思路有待调整。

（2）需落实《天津市国土空间发展战略》（2020 年）、《中心商业区劝业场地区城市设计》《天津市教育设施布局规划》（2018-2035 年）等上位规划和相关规划要求，振兴中心商业区，改善本地居民的生活品质，完善各项设施，实践“在保护中发展，在发展中保护”重要要求。

综上，本次控规修编符合《天津市城乡规划条例》（2019年修正）中第三十条第（二）、（四）点和《市规划和自然资源局贯彻落实〈关于进一步加强规划和土地管理工作意见〉有关措施的通知》（津规自业发〔2020〕42号）中第（四）条第2点的情形，有必要开展控规修编工作。

五、 控规修编方案

本次控规修编按照《天津市国土空间发展战略》（2020年）的要

求，落实《中心商业区劝业场地区城市设计》对本单元的定位和规划结构，综合考虑我市城市更新政策，落实《天津市教育设施布局规划》（2018-2035年）等专项规划要求，主要涉及道路交通系统、用地布局和控制指标、配套设施等方面的修改。修编方案重点内容为：保护地区整体空间肌理特色，鼓励对有一定价值的低层建筑功能混合利用，积极吸引社会资本，引入体验式商业，发展“后街”经济；取消现行控规中难以实施的绿轴，规划小型分散绿地，增加本地居民日常户外活动的可达性；落实专项规划要求，在充分利用现有设施的基础上对公共服务设施、道路交通设施、市政基础设施的类型、数量和布局等进行优化；延续现状窄街密路网特征，道路红线原则退缩至现状建筑，优化交通系统，满足基本通行需求，推行停车共享，提升步行体验，鼓励公交出行和慢行。

（一）规划定位和规划结构

《中心商业区劝业场地区城市设计》将劝业场地区定位为：国际一流、全国领先的国际消费中心城市标志区，中西合璧、古今交融、充满活力的文化旅游特色街区 and 落实“在保护中发展，在发展中保护”重要要求实践区。

规划结构为“主街+后街”商业区。“主街”是和平路、滨江道两条商业步行街，定位为金街核心商业区，打造后现代中央商业区。“后街”是五横（山东路、河北路、河南路、山西路、陕西路）、五纵（四平东道、哈密道、沈阳道、锦州道、长春道）十条街道，打造休闲生

活体验区。两者业态错位发展，形成互补。

（二）单元总体控制

1、主导功能

本片区以商业商务和居住为主导功能。

2、单元类型

依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年），本单元保留用地占控规单元总用地面积的 80%以上，属保留型单元。

3、规模控制

本控规单元建设用地控制在 55.10 公顷以内，其中居住用地面积 8.17 公顷，商业服务业设施用地面积 28.32 公顷。

本控规单元居住、商业服务业设施两类建筑总量控制在 115.90 万平方米以内。

本单元可容纳人口 1.0 万人。

（三）商业服务业设施用地

落实城市设计“主街+后街”商业区的规划结构，在滨江道沿线和五横（山东路、河北路、河南路、山西路、陕西路）、五纵（四平东道、哈密道、沈阳道、锦州道、长春道）十条街道沿线规划商业服务业设施用地。

滨江道沿线的商业服务业设施用地，落实“主街”功能，属金街

核心商业区，主要为现状大型商业设施。地块的容积率、建筑密度、绿地率，按现状指标控制。

五横（山东路、河北路、河南路、山西路、陕西路）、五纵（四平东道、哈密道、沈阳道、锦州道、长春道）十条街道沿线的商业服务业设施，落实“后街”功能，充分利用现有成片低层建筑，发展与创意产业融合的多种类型商业，打造休闲生活体验区，用途以商业建筑为主，允许混合不超过地上总建筑规模 50% 的居住建筑。用地性质体现为商业服务业设施用地，在备注中注明混合的内容及规模比例。地块的容积率、建筑密度、绿地率，按现状指标控制。

规划商业服务业设施用地约为 28.32 公顷，占规划总用地的 51.40%。

纳入城市更新的地块可按照我市更新政策中老旧房屋改造提升类要求执行。

（四）居住用地

1、 规划内容

本单元居住用地主要分布在长春道以西。现状为集中成片的多层、高层住宅小区。地块的容积率、建筑密度、绿地率，原则按现状指标控制。

规划居住用地约为 8.17 公顷，占规划总用地的 14.83%。

允许按照我市用地兼容性政策兼容不超过地上总建筑规模 15% 的其他性质建设内容。

纳入城市更新的地块可按照我市更新政策中老旧小区改造提升类要求执行。

依据本单元居住用地建筑规模、商业服务业设施用地混合的居住建筑规模，及规划人均住宅建筑面积标准（规划人均住宅建筑面积标准为 $35\text{m}^2/\text{人}$ ），测算本单元居住用地可容纳人口 1.0 万人。

2、 配套设施

本单元规划人口总量约 1.0 万人，依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），划定为 1 个五分钟生活圈。本单元所在劝业场街道划定为 1 个十五分钟生活圈，按标准在街道范围内划定十分钟生活圈。

同时，依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年），保留型单元在配套设施上以保留现状为主，有条件的补足。

（五）公共管理与公共服务设施用地

1、 规划内容

本单元公共管理与公共服务设施用地主要包含行政办公用地、教育科研用地和宗教用地，分布在哈密道沿线，均为现状保留公共管理与公共服务设施用地。地块的容积率、建筑密度、绿地率，按现状指标控制。

规划公共管理与公共服务设施用地约为 2.06 公顷，占规划总用地的 3.74%。

2、 公共服务设施布局

本单元保留现有十五分钟、十分钟生活圈配套服务设施包括：中学 1 处、小学 4 处、司法所 1 处、社区养老院 3 处；新增十五分钟、十分钟生活圈配套服务设施包括：社区商业服务中心 1 处。其他十五分钟、十分钟生活圈配套服务设施在和平区范围内统筹解决。

配套服务设施的位置，在满足服务半径要求的条件下，可在劝业场街道范围内适当调整。本单元作为保留型单元，用地紧张，现状保留的配套服务设施规模按现状控制，有条件进行加建、扩建时，规模按下限控制。

本单元位于市级商业中心，新增社区商业服务中心主要提供日常便民商业服务，与公园绿地结合，为居民提供日常交往场所。规模不足部分，由本单元周边市级商业设施提供服务。

五分钟生活圈配套服务设施，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求，在下一层次规划中予以落实。

（六）绿地与广场用地

本单元绿地与广场用地包括公园绿地和广场用地，零星分布于单元范围内。规划绿地与广场用地约为 1.41 公顷，占规划总用地的 2.56%。

按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），本单元内公园绿地，满足五分钟生活圈绿地总量不小于 0.4 公顷，在旧区内多点分布的要求。

规划除保留现状 2 处公园绿地外，利用现状多处低效使用零星地块，规划小型公园绿地和广场用地。

作为保留型单元，单元内公园绿地总规模作为刚性指标，在编制下一层次规划和实施建设过程中落实，位置和数量可结合具体情况调整。

（七）道路交通规划

1、道路

途经本次规划范围的道路有主干路 1 条，次干路 6 条，支路 7 条，小区路 3 条，路网密度为 $16.9\text{km}/\text{km}^2$ 。规划主、次干路具体规划情况如下表所示。

规划主、次干路道路情况一览表

序号	道路名称	起 止 点	等 级	红线宽度（米）	
				调整前	调整后
1	南京路	规划西边界~规划东边界	主干路	50	50
2	新华路	四平东道~哈密道	次干路	25	16
		哈密道~沈阳道			15.5
		沈阳道~长春道			16
		长春道~哈尔滨道			15.5
3	河北路	四平东道~哈密道	次干路	25	16
		哈密道~沈阳道			16.5
		沈阳道~锦州道			16
		锦州道~长春道			23.5
		长春道~哈尔滨道			19
4	山西路	四平东道~哈密道	次干路	16	16
		哈密道~沈阳道			13
		沈阳道~锦州道			16
		锦州道~长春道			14.5
		长春道~哈尔滨道			16

5	哈密道	新华路~河南路	次干路	12	11.5
		河南路~山西路			12
		山西路~陕西路			14
		陕西路~甘肃路			12.5
		甘肃路~南京路		20	20
6	锦州道	新华路~河北路	次干路	20	20
		河北路~甘肃路			14.5
		甘肃路~南京路			14
7	甘肃路	四平东道~哈密道	次干路	16	14.5
		哈密道~沈阳道			13
		沈阳道~锦州道			15

注：

(1) 本次规划为主干路、次干路、支路和部分小区路，其它小区路系统结合街坊开发及交通状况在下一层次规划中设置。各条道路的各路段红线宽度详见附图。

(2) 为了体现规划的弹性控制原则，该表未列入支路和小区路红线宽度明细。本次规划涉及支路分别为长春道、哈尔滨道、陕西路、辽宁路、山东路、河南路和滨江道；本次规划涉及小区路分别为蒙古路、四平东道和沈阳道。退缩道路红线后支路红线宽一般为 11.5-16m，小区路红线宽一般为 4-8m。

(3) 有关哈尔滨道（陕西路-南京路段）的相关规划，按照土地出让合同执行。

2、交叉口

南京路与锦州道相交规划为平面交叉扩大路口，扩大路口范围内南京路北侧道路红线向外加宽 5 米；

本次规划范围内其它交叉口均规划为普通平面交叉路口。

3、轨道

途经本次规划范围的轨道交通有 1 条，即地铁 M1 线。

地铁 M1 线（双青—双桥河车辆段），沿南京路地下敷设通过。

地铁线路段中心线两侧各 15 米范围内不得新建任何建筑物。

4、交通场站设施

本次规划范围内规划 4 处机动车社会公共停车场。

规划保留锦州道与新华路交叉口东南角结合绿地设置的社会公共停车场 1 处，提供机动车停车位不少于 400 个。

规划保留哈尔滨道与山西路交叉口西南角设置的社会公共停车场 1 处，占地面积 4617m²，提供机动车停车位不少于 300 个。

规划保留山西路与长春道交叉口东北角结合绿地设置的社会公共停车场 1 处，提供机动车停车位不少于 100 个。

规划在河北路与哈密道交叉口西北角结合广场用地设置的社会公共停车场 1 处，提供机动车停车位不少于 100 个。

5、配建停车场

各类新建建筑项目和城市更新项目应根据现行有效的《天津市建设项目配建停车场(库)标准》(DB/T29-6-2018)及城市更新相关规定要求配建停车位，并按照有关政策和标准配套建设电动汽车充电基础设施或预留建设安装条件。

鼓励在已有各类建筑物配建停车场、公交场站、社会公共停车场等场所配建充电基础设施。

各类停车位建设时应考虑后期智能化管理的需求。

6、出入口

本次规划范围内各地块机动车出入口不宜在行人集中地区设置机动车出入口，不得在交叉口、人行横道、公共交通停靠站处设置机动车出入口，机动车出入口距主要交叉口距离应大于 30 米。对于必须设置在主干路上的地块出入口实行右转进出交通管制。

7、其他说明

为了避免占压现状建筑，少部分交叉口转弯半径减小至 0-5m，在后续道路更新改造设计中应充分考虑交通安全通行要求，采用交通详细设计和交通管控等措施进行交通组织优化，以满足相关规范标准要求。

（八）市政基础设施规划

1、给水规划

给水水源由芥园水厂提供。依据地区的发展需要，完善供水管网，以达到安全、可靠、合理供水要求。

2、排水规划

（1）排水体制为雨污水分流制。

（2）排水出路：雨水排向单元外大沽北路和上海道雨水泵站，最终排入海河；污水排向单元外南京路合流泵站，最终排入津沽污水

处理厂。

(3) 再生水水源由分散式再生水处理设施提供。

3、电力规划

(1) 上级电源由单元外现状海光寺 220kV 变电站、延寿里 220kV 变电站和单元内规划劝业场 220kV 变电站共同提供。

(2) 完善各等级电网建设。

(3) 保留现状滨所 35 千伏变电站，本单元内规划劝业场 220 千伏变电站、锦州道 35 千伏变电站和陕西路 110 千伏变电站。变电站的设计施工与建设必须满足与周边建构筑物的安全距离要求。

(4) 单元内现状电力架空线近期保留，远期结合地块开发入地敷设。

4、通讯规划

本单元由单元外南京路电话局（联通网络分公司）、河北路电话局和赤峰道电话局提供通讯服务。本单元由单元外鞍山道邮政支局和平路邮政支局提供邮政服务。水务局由天塔至通讯站微波通道从本控规单元穿过，根据《天津市微波通道规划控制线》要求，控制宽度为 50 米。微波通道范围内建设项目应与微波产权单位结合保障微波通讯畅通。

5、燃气规划

气源采用天然气。规划由市政燃气管网提供服务。公建设施用户自设调压装置满足用气需要。

6、供热规划

本单元由东北郊热电厂提供热源。

7、环卫规划

(1) 生活垃圾经转运站收集压缩后运至西青综合垃圾处理厂处理。

(2) 保留单元内现状哈密道垃圾转运站，规划由单元外劝业场基层环卫机构提供管理服务。

8、消防规划

单元内规划一座滨江道小型消防站。

9、其他

(1) 本控规结合地下管线实际情况因地制宜进行地下综合管廊规划建设，与用地布局和道路交通相协调，根据功能和管理需要设置监控中心、维护服务站，可与临近公共建筑合建，建筑面积应满足使用要求。

(2) 根据土地使用性质和土地开发强度规划，结合红线、黑线、绿线、蓝线等规划控制线，本着节约集约利用城市空间资源的原则，综合考虑管线的规模、等级及其与相关建（构）筑物的空间关系等因素，统筹布置各类管线。

（九）海绵城市

1、规划原则和内容

（1）按照总体规划、相关规范规定和专项规划要求在控规中统筹安排绿地公园及市政排水设施等海绵设施的用地，保护和修复生态空间格局、提升中心城区排水安全、提高雨水资源化利用率、改善水环境质量，切实落实海绵城市建设要求。

（2）严格按照总体规划和相关专项规划要求控制各类排水设施用地，提高排涝能力。根据绿化条例和相关规定要求，结合城市空间布局安排公园、广场、公共绿地等开敞空间，改善城市环境，提高雨水滞蓄能力。

2、控制要求

（1）各类公园绿地等开放空间设计实施中应根据海绵城市要求结合景观设计因地制宜地设置雨水滞蓄和渗透设施，提高雨水调蓄能力。

（2）根据区域海绵城市实施方案结合公共绿地与广场地下空间建设区域性雨水收集、净化与利用设施，提高地区径流总量控制、污染物削减、雨水资源化利用能力。

（3）有条件地区应结合泵站建设和改造增设初期雨水收集设施，减少初期雨水径流污染。

（4）中心城区所有建设项目须符合海绵城市相关要求，根据国家相关规定规范和《天津市海绵城市建设技术导则》控制径流量。

六、 修编方案论证

（一） 修编前后用地分析

1、 用地规模前后对比

修编后控规改变现行控规以单一商业服务业功能为主，无居住用地的用地构成。修编后用地布局在尊重现有用地功能的基础上，结合城市设计定位和规划结构，在“后街”地区，鼓励对现有建筑功能混合利用，以建筑面积最大的土地用途划定和表达用地性质。

修编后控规较现行控规，居住用地增加 8.17 公顷，商业服务业设施用地减少 6.43 公顷，公共管理与公共服务设施用地减少 1.79 公顷，绿地与广场用地减少 5.43 公顷，道路与交通设施用地增加 4.34 公顷，公用设施用地增加 1.14 公顷。

2、 控制指标调整

本单元保留用地占控规单元总用地面积的 80%以上，属保留型单元，单元中可归纳为三类地块：

第一类：保留现状地块。对于单元中现状建筑空间、建筑用途和建筑规模均不发生改变的现状保留地块，按照现状主导用途落实用地性质，仅对用地面积、配套设施两项指标进行控制，对容积率、建筑密度、绿地率三项指标均不再提出具体控制指标要求。该类地块后期纳入城市更新计划的，依照国家及我市城市更新政策执行。

第二类：建筑保留、混合利用地块。对于单元中现状建筑空间和

建筑规模均不发生改变，落实后街经济混合利用后，商业服务业用途占较大比重的地块，用地性质表达为商业服务业设施用地。对容积率、建筑密度、绿地率三项指标均不提出具体控制指标要求。该类地块后期纳入城市更新计划的，依照国家及我市城市更新政策执行。

第三类：指标变化地块。单元内，河北路与四平东道交叉口规划商业设施用地容积率不大于 2.0；山东路与哈密道交叉口规划居住用地容积率不大于 1.8，建筑密度不大于 45%，绿地率不小于 25%；南京路与长春道交叉口规划居住用地容积率不高于 2.6，可混合不超过 30%的商业建筑面积，建筑密度不高于现状指标，绿地率不低于现状指标。单元内公园绿地绿地率不小于 75%，广场用地绿地率不小于 35%。已出让用地以国有建设用地使用权出让文件为准。

3、绿地系统规划前后对比

依据城市设计方案，取消占压大量现状多层、高层建筑的哈密道西侧绿轴。本着维护公共利益、增加服务均衡性的原则，本次控规修编保留 2 处现状公园绿地，梳理零星低效利用土地，规划多处小型公园绿地和广场用地，变消极空间为积极空间。

修编后控规较现行控规，通过小型多点增绿的方式，提高公园覆盖范围和可达性，满足居民就近使用的需求。

（二）公共服务设施分析

修编后公共服务设施较现行控规，落实《天津市教育设施布局规

划》（2018-2035 年）的要求，保留现状教育设施。依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年），对照保留型单元要求，在配套设施上以保留现状为主，有条件的补足。

本单元保留现有十五分钟、十分钟生活圈配套服务设施包括：中学 1 处、小学 4 处、司法所 1 处、社区养老院 3 处；新增十五分钟、十分钟生活圈配套服务设施包括：社区商业服务中心 1 处。其他十五分钟、十分钟生活圈配套服务设施在和平区范围内统筹解决。

单元内现状劝业场派出所已确定迁移至本单元所在劝业场街道内其他位置。《天津市医疗卫生机构布局规划》（2015-2035 年）（2019 年修订）中规划的社区卫生服务中心，已确定迁移至本单元所在劝业场街道其他位置建成。

配套服务设施的位置，在满足服务半径要求的条件下，可在劝业场街道范围内适当调整。本单元作为保留型单元，用地紧张，现状保留的配套服务设施规模按现状控制，有条件进行加建、扩建时，规模按下限控制。

本单元位于市级商业中心，新增社区商业服务中心主要提供日常便民商业服务，与公园绿地结合，为居民提供日常交往场所。规模不足部分，由本单元周边市级商业设施提供服务。

五分钟生活圈配套服务设施，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的要求，在下一层次规划中予以落实。

（三）道路交通规划及交通影响分析

地区规划由大拆大建的思路转变为渐进式的城市更新思路，落实“在保护中发展，在发展中保护”的理念。其商业中心的打造由原来通过居民整体搬迁建设高强度商服设施建筑，转变为利用现有低层建筑功能混合利用的后现代商业街区；居住人口控制由原来的无规划人口转变为保留约 1.0 万居住人口，营造休闲生活体验区；最终形成后现代中央商务区 and 休闲生活体验区错位发展、互补的活力街区。

基于以上规划布局方案的变化，根据市规划主管部门审定的《天津中心城区历史文化街区路网专项规划》和《天津市机动车停车设施专项规划》（2021-2035 年）阶段方案，提出地区交通战略和交通规划修编内容：

劝业场地区作为全市的商业中心，其交通将构建对外出行以轨道交通为主体、常规公交为辅助，内部出行以步行、非机动车为主体，对机动车交通出行采取严格需求管理的可持续发展交通体系。地区道路网延续现状城市肌理，打造适应后现代商业街区 and 休闲生活体验区的窄路密网格局和宜人的空间尺度，引导市民短距离采用步行和非机动车，中长距离采取“公共交通+非机动车”及“公共交通+步行”的绿色出行方式。通过智慧交通、品质街区 and 健康街道的建设，营造高品质交通环境，支持地区发展定位的实现。

本次控规修编按照用地布局规划调整，对原交通规划方案主要进行了以下两方面调整：

1、 保护城市肌理，延续窄路密网格局

依据《天津中心城区历史文化街区路网专项规划》对本地区路网中各级道路进行系统优化。其中涉及主干路调整的有：将新华路由主干路降级为次干路，并对该道路红线进行调整，红线宽度由原以 25 米为主，本次规划综合考虑保证机动车基本通行需求和沿线建筑保留情况，红线宽度退缩至 16 米、15.5 米。

对其他道路按照适应渐进式更新改造现有建筑、保护现状路网肌理的总体思路进行退缩道路红线。根据现状道路机动车通行条件将内部道路分为两类：第一类为慢行和机动车兼顾道路，共 8 条，分别为河北路、山西路、哈密道、锦州道、甘肃路、长春道、哈尔滨道（辽宁路~陕西路段）和陕西路。首先道路红线不可占压历史文保单位及历史风貌建筑，其次在保证红线宽度满足机动车基本通行功能基础上，尽量避免占压现状建筑；道路红线的划定还参考了劝业场地区城市设计中现有建筑留、改、拆的方案。第二类为慢行为主导道路，共 7 条，分别为四平东道、辽宁路、山东路、河南路、沈阳道、滨江道和蒙古路，道路红线统一退缩至现状建筑。本次规划慢行为主导道路以慢行优先原则对街道空间进行设计。由于蒙古路、四平东道和沈阳道退缩红线后，红线宽度较窄，参考相关标准对各等级道路红线宽度要求，本次规划降级为小区路。

2、 实行停车泊位供给总量从紧政策，发展停车共享

依据《天津市机动车停车设施专项规划》（2021-2035 年）阶段方案，劝业场地区实行停车泊位供给总量从紧政策，严格控制路外公共停车泊位和路内停车泊位供给总量，将该地区停车泊位总供给维持

在较低水平，通过停车共享满足基本的停车供给需求，达到控制机动车出行的目的。为此，本次规划严格控制公共停车场规模，功能上以满足老旧社区基本的停车需求为主。结合用地规划调整，取消原规划绿轴内 2 处公共停车场，保留原规划 3 处公共停车场，结合河北路和哈密道交叉口西北角绿地新增 1 处公共停车场，本地区规划路外公共停车场共计 900 个泊位。

（四）市政基础设施承载力核算

和平区 01-03 单元劝业场地区用地性质及开发强度调整后，市政负荷有所减少：其中，给水量减少 1.013656 万立方米/日、污水量减少 0.793296 万立方米/日、电负荷减少 8.5349 万千瓦、电话减少 2.1738 万部、燃气用量减少 2.67789 万立方米/日、供热量减少 63.92 兆瓦。

单元内市政设施核算一览表

类别	项目	调整前			调整后	是否满足需求及备注
		数量	规模	源头或出路	变化量	
给水	给水设施	无		芥园水厂	减少 1.013656 万立方米/日	满足
排水	雨水泵站	无		海河	无	满足
	污水泵站	无		津沽污水处理厂	减少 0.793296 万立方米/日	满足
电力	变电站	1 座现状 35kV 变电站、2 座规划 35kV 变电站	现状滨所、规划锦州道和陕西路 35kV 变电站均为 6 万千伏安	海光寺 220 千伏变电站和延寿里 220 千伏变电站	减少 8.5349 万千瓦	满足
邮电	电话局	无		南京路电话局（联通网络分公司）、河北路电话局和赤峰道电话局	减少 2.1738 万部	满足
	邮政局	无		鞍山道邮政支局和和平路邮政支局	无	满足
供热	锅炉房或供热站	无		东北郊热电厂	减少 63.92 兆瓦	满足
燃气	调压站、服务站等	无		市政燃气管网	减少 2.67789 万立方米/日	满足
环卫	垃圾转运站、基层环卫机构	1 座现状垃圾转运站、1 座现状基层环卫机构		单元内垃圾转运站和基层环卫机构		满足

通过对整个单元市政设施负荷、规模和用地面积的核算，原规划的各项市政基础设施能满足开发强度调整后的使用需求。

经核实，原控规单元内基层环卫机构位于本单元北侧辽宁路 123 号，规划本单元由单元外劝业场基层环卫机构提供管理服务。

根据电力系统规划和电力公司要求，需在本单元内新增劝业场

220kV 变电站（45 万千伏安），规划陕西路 35kV 变电站升压为 110kV 变电站（15 万千伏安）。

（五）公共安全设施要求

（1）在规划实施阶段，应满足《中华人民共和国防震减灾法》和《天津市防震减灾条例》的有关要求。

（2）公园绿地、广场、体育场、居民活动场地以及学校的运动场等可作为避难场所，相关内容按照《中华人民共和国防震减灾法》《天津市防震减灾条例》和《天津市防灾减灾避难场所规划》等有关规定执行。

（3）在规划实施阶段，按照《中华人民共和国人民防空法》和《天津市实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》有关要求修建防空地下室。

（4）规划实施中应根据所处区位及地质条件，按照相关规定要求预先开展地质灾害危险性评估等工作，并做好地质灾害防治方案。

（5）应考虑场地的土壤等环境条件，做好土壤污染治理、修复和环境保护，满足建设项目要求。

（6）在规划实施阶段，应充分考虑项目及周边环境污染，对可能涉及污染和被污染的项目应注重环境调查与风险评估。

（7）对生产、储存、运输、使用易燃易爆物品、有毒有害物质的单位进行严格控制，其周边用地功能和安全防护距离等必须符合国家标准或有关规定。规划拟改造、迁出或取消的危险源在改造、迁出

或取消前，须依法依规采取相应措施，保障城市安全。

(8) 涉及其他危险源、污染源以及其他危害城市安全、环保的建设项目，在实施阶段应符合国家和天津市有关规定，并满足环保、安全、卫生防疫等相关行业标准要求。

(9) 规划实施中应满足反恐怖主义工作的需要，注重与相关部门结合，配置符合规定的技防、物防设备、设施。

(10) 防灾和环境保护设施应满足历史城区历史风貌的保护要求。

七、 规划执行

(1) 规划实施应符合《天津市控制性详细规划技术规程》规划执行的内容要求。

(2) 本单元内地块纳入城市更新的，道路红线、地块容积率、建筑密度、绿地率可按照更新要求执行。如需修改控规应履行控规修改程序，有其他相关要求的除外。

(3) 公园绿地的位置，在总规模不变的前提下，位置和数量在编制下一层次规划和实施建设过程中落实。

(4) 实施过程中，道路实施线位、转弯半径与规划线位、转弯半径有差异的，可在满足城市安全、不影响周边用地权属的前提下进行调整，可视为符合控规的管控要求。

(5) 支路及以下道路，实施过程中主要保证连通性，道路实施线位、红线宽度、转弯半径与规划线位、红线宽度、转弯半径有差异的，可在满足城市安全、不影响周边用地权属的前提下进行微调，可视为符合控规的管控要求。

（6）在规划实施阶段，应满足国家及我市文物保护和历史风貌保护的相关规定。

八、 结论

通过以上论证分析，和平区 01-03 单元劝业场地区控规修编后，其用地布局、绿地系统、公共服务设施、道路交通、市政设施均能够满足需求。规划实施中应满足建筑布局、日照影响、交通承载力等方面的相关规定要求。